

رخصة البناء لحماية البيئة الأرضية في التشريع الجزائري

Building Permit to Protect The Terrestrial Environment in Algerian Legislation

ط/د سعيدة لعموري، جامعة تبسة

drsaida16@yahoo.com

تاريخ القبول: 2019/03/30

تاريخ الإرسال: 2018/12/15

الملخص:

نظرا للأهمية التي تكتسبها رخصة البناء باعتبارها آلية قانونية لممارسة حق البناء من جهة وحماية البيئة بما فيها البيئة الأرضية والأمن الإنساني من جهة ثانية، خصت بهذه الدراسة لبيان الأحكام القانونية المتعلقة بها، بدء بتعريفها، بيان خصائصها، ونطاق تطبيقها، ثم إجراءات البت في طلبها، وأخيرا بيان الآثار المترتبة عنها، مستخلصين من كل ذلك مدى فاعليتها كألية وقائية من آليات الضبط الإداري لضمان حماية كآلية وفعلية للبيئة الأرضية والأمن الإنساني.

الكلمات المفتاحية:

رخصة البناء، تخصيصات الأراضي، الأمن الإنساني، أمن البيئة الأرضية.

Abstract:

In view of the importance of the building permit as a legal mechanism for the exercise of the right to build on the one hand and the protection of the environment, including the terrestrial environment and human security, on the other hand, this study is related to the legal provisions related to it, the definition of its characteristics, the scope of its application, And, finally, a statement of their implications, drawing on the effectiveness of such mechanisms as a preventive mechanism of administrative control mechanisms to ensure full and effective protection of the terrestrial environment and human security.

Keywords:

Building permit, land allocation, human security, terrestrial environment security.

مقدمة:

تعدّ رخصة البناء من الرخص الإدارية عامّة والرخص العمرانية خاصّة، وآلية من آليات الضبط الإداري التي أولاها المشرّع الجزائري أهميّة بالغة لما لها من دور فعّال في حماية الملكية العقاريّة الخاصّة من جهة، وحماية الأمن الإنساني، والبيئة بما فيها تخصيصات الأراضي كأحد أهم عناصرها من جهة مقابلة، حيث تشمل الأرض في نظر المشرّع الجزائري، كل من الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، الأراضي الرعوية والأراضي ذات الوجهة الرعوية، الأراضي الغابية والأراضي ذات الوجهة الغابية، الأراضي الحفاوية، الأراضي الصحراوية، المساحات والمواقع المحمية، الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير، والأرض بمشتملاتها تكتسي أهميّة بالغة بالنسبة للإنسان على غرار باقي عناصر البيئة، إذ تعادل في أهميتها أهميّة الهواء والماء، كونها من العناصر الجوهرية لمكونات البيئة البرية، فعليها تقوم الزراعة، والصناعة، والحياة الحيوانية والإنسانية، وهي القاعدة التي تقام عليها بيئة الإنسان المشيّد التي لا يمكن أن تستقيم حياته من دونها، فهي بيئته المناسبة التي استحدثها للوفاء بحاجاته الضرورية المتزايدة واللامتناهية.

ولعلّ ممارسة أنشطة البناء من أكثر الأنشطة البشرية وفاء باحتياجاته جعلتها ترتقي لتصبح حقا من حقوق المواطن الجزائري يرتبط بملكية الأرض التي تخوّل صاحبها الاستغلال والاستعمال والتصرف بنص صريح تضمّنته المادة 50 من القانون رقم 29/90 المتعلّق بالتهيئة والتعمير، ونظرا لخطورة هذه العمليات على أمن البيئة الأرضية، أخذ المشرّع الجزائري على غرار نظرائه في العالم مهمّة التدخّل لتنظيمها بما يحقّق توازنا منطقيا بين ممارسة حق البناء وحماية أمن البيئة الأرضية عن طريق إصدار عدّة أحكام قانونية وطنية، تمّ تعزيزها بالمصادقة على الاتفاقيات الدولية لاسيما الاتفاقية 167 بشأن السلامة والصحة في البناء المعتمدة بجنيف في 20 يونيو سنة 1988 التي تعكس عالميّة المشكلة العمرانية وتأثيراتها السلبية على البيئة العالمية شأنها شأن بقية المشكلات البيئية، ولهذه الاعتبارات علّق المشرّع الجزائري ممارسة حق البناء بوجود استصدار رخصة تسمى رخصة البناء، ولمعرفة مدى

فاعليتها لضمان حماية كآية وفعلية للبيئة الأرضية في ظل المنظومة التشريعية الجزائرية؟ خصت بهذه الدراسة من خلال بيان مفهومها (أولا) إجراءات البت في طلبها (ثانيا)، ثم الآثار المترتبة عن طلبها (ثالثا)، فيما يلي.

أولا: مفهوم رخصة البناء

تعد رخصة البناء من الرخص الإدارية عموما والرخص العمرانية خصوصا التي فرضها المشرع على كل من يود القيام بعمليات البناء، ونظرا لأهمية هذه الرخصة كان من الضروري الإحاطة بمفهومها بدء بتعريفها، ثم بيان خصائصها وأخيرا بيان نطاق تطبيقها وذلك كما يلي:

1 - تعريف رخصة البناء:

لقد أحاط المشرع الجزائري عمليات العمران بأهمية بالغة، وسنّ من النصوص القانونية ما يعكس ذلك الاهتمام وذلك عبر فترات زمنية متعاقبة⁽¹⁾؛ وباستقراء نصوص المواد المنظمة لتلك العمليات لاسيما عمليات البناء، تبين بأن المشرع الجزائري لم يعرف رخصة البناء صراحة لا في القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير الصادر بموجب القانون رقم 29/90⁽²⁾، ولا في النصوص القانونية التي سنتت تطبيقا له لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ساري المفعول⁽³⁾، أو

(1) - لمزيد من التفصيل في موضوع التطور التاريخي للتشريع العمراني، أنظر، الزين عزري، (دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير). مجلة الاجتهاد القضائي، ع 6، 2010، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، ص. 31، 32، الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها. دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005، ص. 3، 4، عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري. أطروحة مقدّمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2014، 2015، ص. 131، 134.

(2) - المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير (ج ر العدد 52 الصادر في 2 ديسمبر سنة 1990).

(3) - المؤرخ في 25 يناير سنة 2015 (ج ر العدد 7 الصادر في 12 فبراير سنة 2015).

المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الملغى⁽¹⁾ ولا في أي نص قانوني آخر، وإنما وضع الأحكام المنضمة لها، تاركا ذلك لفقهاء القانون الذين اجتهدوا متّخذين من بعضها سندا لوضع تعريف لهذه الرخصة.

فعرّفها أحدهم على أنّها، "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد، أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران"⁽²⁾، وباستقراء هذا التعريف وربطه مع الأحكام القانونية التي نظم بها المشرع آليات إصدار هذه الرخصة كما سيأتي بيانه يمكن القول بأنّ واضعه قد وفق إلى حد بعيد.

ومع ذلك وبعد التعديلات التي مسّت قوانين العمران، لا سيما إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 176/91 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 وبالرجوع إلى المادة 41 من هذا الأخير والتعريف أعلاه يمكن تعريف رخصة البناء على أنّها: "القرار الإداري الصادر من الهيئة الإدارية المختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) تشييد بناية جديدة أو تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية حيابة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 52/49 و 55 من القانون 29/90...".

(1) - المؤرخ في 28 مايو سنة 1991 المحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك (ج ر العدد 26 الصادر في أول يونيو سنة 1991)، المعدل والمتمم، والملغى بموجب المرسوم تنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015 المحدد لكليات تحضير عقود التعمير وتسليمها (ج ر العدد 7 الصادر في 12 فبراير سنة 2015).

(2) - الزين عزري، (النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري). مجلة العلوم الإنسانية، ع 8، جوان، 2005، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، ص.4، ولمزيد من التعريفات، أنظر، حنان بلرباط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران. مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة وإقليمية القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2013، 2012، ص.45، عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص.135، 138.

2- خصائص رخصة البناء:

بتحليل التعريف السابق لرخصة البناء، يمكن استنتاج جملة من الخصائص تتميز بها هذه الرخصة يذكر منها:

أ- رخصة البناء هي قرار إداري، إذ اشترط المشرع الجزائري صدورها في شكل قرار إداري يحمل بيانات محددة⁽¹⁾، إذ أنه لا يجوز قانونا الترخيص بالبناء بأمر شفوي أو إذن إداري⁽²⁾، فرخصة البناء بهذه الطبيعة عبارة عن تصرف قانوني، صادر عن جهة إدارية منحها القانون سلطة الإصدار، طبقا لشروط وإجراءات محددة، وتصدر بالإرادة المنفردة، ولا تحجب عنها هذه الخاصية حتى ولو كانت تتم بطلب من المعني وسعي منه، وترتب هذه الرخصة أثرا قانونيا يتمثل في حق المعني المستفيد من الرخصة من القيام بأشغال البناء في العقار محل الرخصة⁽³⁾.

ب- أن تصدر رخصة البناء من الجهة الإدارية المختصة بذلك، وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي المختصين إقليميا أو الوزير المكلف بالسكن والعمران والمدينة حسب الحالة، وإلا كان القرار المتضمن رخصة البناء معيبا، بعيب عدم الاختصاص في صورته الشخصي والوظيفي يجوز إلغاؤه.

ج- أن يكون مضمون القرار إحدى العمليات المسموح بها قانونا.

د- تتميز بطابعها العام حيث تفرض على كل شخص طبيعي أو معنوي من القانون العام أو الخاص، وذلك ما أكدته المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

(1) - أنظر، قرار البناء الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 19/51، المصدر السابق، ص.29.

(2) - الزين عزري، (إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري)، المرجع السابق، ص.22، الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص.57.

(3) - عمار بوضياف، (منازعات التعمير في القانون الجزائري "رخصة البناء والهدم"). مجلة الفقه والقانون، العدد 3، يناير، 2013، ص.29.

هـ- ذات طابع مسبق حيث لا يمكن القيام بأي عملية بناء دون الحصول مسبقا على هذه الرخصة، وذلك ما نصّ عليه المشرّع صراحة بموجب المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 والتي جاء فيها "يشترط كل تشييد لبنانية جديدة أو كلّ تحويل لبنانية تتضمّن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنانية والشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 52/49 و 55 من القانون 29/90...".

3- نطاق تطبيق رخصة البناء:

حدّده المشرّع الجزائري نطاق تطبيق رخصة البناء بنطاقين أحدهما موضوعي والآخر مكاني، فنطاقها الموضوعي تمّ استخلاصه من مضمون المادة 52 من القانون رقم 29/90 ونصّها التطبيقي الذي تضمّنته المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، ويتعلّق بالأشغال التي يرخّص القيام بها، متمنّلة في تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها (للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات)⁽¹⁾، أو كلّ تحويل لبنانية تتضمّن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنانية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، وتمديد البنايات الموجودة، وتغيير البناء الذي يمّس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، وإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييح⁽²⁾،

ذلك فيما ما يخّص نطاق تطبيق رخصة البناء في التشريع الوطني، أمّا فيما يخّص نطاقه في القانون الدولي، وبالتحديد في مفهوم الاتفاقية 167 بشأن السلامة والصحة في البناء المعتمدة بجنيف في

(1) - أنظر، المادة رقم 1/2 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 المحدّد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها (ج ر ع 44 الصادر في 3 غشت سنة 2008)، ص.20.

(2) - للتفصيل في مضمون هذه الأعمال، أنظر، الزين عزري، (النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري)، مجلة الفكر البرلماني، مجلس الأمة، ع 9، جويلية 2005، ص.139، عبد الرحمن عزاري، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص.586، 587.

20 يونيو سنة 1988 التي صادقت عليها الجزائر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 60/06⁽¹⁾، لاسيما في مادّتها الثانية(2)، حيث كانت أكثر وضوحا وتفصيلا بتعريفها للبناء كنشاط، ليشمل أشغال البناء والهندسة المدنية والتركييب والفك المباني، فتضمّ أشغال البناء جملة من الأعمال، كأعمال الحفر وتشبيد المباني أو الهياكل على اختلاف أنواعها، وكذلك تعديل تركيبها وتجديدها وإصلاحها وصيانتها(بما في ذلك تنظيفها وطلاؤها) وهدمها،⁽²⁾ وتغطي أشغال الهندسة المدنيّة جملة من الأعمال كأعمال الحفر وتشبيد المطارات والأحواض والأرصفة والموانئ والممرّات المائيّة الداخليّة والسدود، وإنشاءات الحماية النهريّة والبحريّة، والحماية من الانهيارات، والطرق العاديّة والطرق السريعة والسكك الحديديّة والجسور، والأنفاق والقناطر، والأشغال المتعلّقة بتقديم الخدمات كمدّ خطوط الاتّصالات وشبكات الصرف والمجاري وتوزيع الماء والكهرباء، وكذلك تعديل هيكلتها وإصلاحها وصيانتها وهدمها، وبظمّ الفك والتركييب كل من تركيب وفك المباني والهياكل سابقة التجهيز، وصنع العناصر سابقة التجهيز في الموقع،⁽³⁾ أمّا فيما يتعلّق بنطاقها المكاني فيتعلّق بموقع العقار محلّ مباشرة أعمال البناء أو كما عبّر عنه في مفهوم الاتفاقية 167 بشأن السلامة والصحة في البناء بموقع بناء⁽⁴⁾، وبالرجوع للنصوص سارية المفعول المتضمّنة أحكام هذه الرخصة يتّضح بأنّ المشرّع الجزائري ترك المجال واسعا ولم يحدّد مناطق محدّدة تستوجب استصدار رخصة للبناء فيها مثلما كان معمولا به في ظلّ القانون رقم 02/82 الملغى⁽⁵⁾، واكتفى بتحديد الإطار العام للأراضي القابلة للبناء⁽⁶⁾، بحيث لا تكون قابلة للبناء إلاّ القطع الأرضية التي

(1) - المؤرّخ في 11 فبراير سنة 2006 (ج ر ع 7 الصادر في 12 فبراير سنة 2006)، ص.10.

(2) - أنظر، المادّة 1/2 من الاتفاقية 167 بشأن السلامة والصحة في البناء، المصدر نفسه، ص.10.

(3) - أنظر، المادّة 2 الفقرتين 2 و 3، المصدر نفسه، ص.10.

(4) - وينصرف مفهوم موقع البناء كما حدّدته الاتفاقية 167 بشأن السلامة والصحة في البناء لأيّ مكان ينفذ فيه أي من الأنشطة أو العمليات المتعلّقة بأشغال البناء، والهندسة المدنية، وغيرها.

(5) - للتفصيل أنظر، المواد 3،4،5 من القانون رقم 02/82 المؤرّخ في 6 فبراير سنة 1982 المتعلّق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء (ج ر ع 6 الصادر في 9 فبراير سنة 1982)، ص.255،257.

(6) - المادّة 4 من القانون رقم 29/90، المصدر السابق، ص.1653، والمادّة 2 من القانون رقم 05/04 المؤرّخ في 14 غشت سنة 2004 المعدّل والمتّم للقانون رقم 29/90 (ج ر ع 51 الصادر في 15 غشت سنة 2004)، ص.4.

تراعي الاقتصاد الحضري، عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمّرة للبلدية التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية الاستغلال الفلاحية عندما تكون موجودة على أراضي فلاحية، والأراضي التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية، وتلك التي تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية، والبنائات التي تكون غير معرّضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية، ويتم إثبات نطاق تطبيق أشغال البناء بجملة من الوثائق الإدارية والتقنية وأخرى تتعلق بالهندسة المعمارية توضح ذلك فصّلت فيها المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

وبالتالي فنطاق رخصة البناء في التشريع الجزائري وبعد المصادقة على الاتفاقية 167 بشأن السلامة والصحة في البناء يتّسع ليشمل كل العمليات ممكنة الوقوع على عقار مبني أو فضاء، زيادة على الأعمال التحضيرية لممارسة هذا النشاط، ويتضمّن ذلك أي نشاط أو عمل أو عملية نقل تجري في أيّ موقع بناء ابتداء من تحضير الموقع إلى انتهاء المشروع، باستثناء ما استثنى بنص قانوني صريح لاسيما تلك المناطق الخاصة.

وتأسيسا على ذلك يمنع بقوة القانون كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية⁽¹⁾ مهما كان موقعها كالأراضي الجبلية المصنّفة فلاحية⁽²⁾ ضمانا لحمايتها التي كرسّت بموجب نص دستوري صريح تضمّنته المادة 2/19 من التعديل الدستوري لسنة 2016، الذي يعكس أمرين أحدهما أهمية الأراضي الفلاحية لتأمين الأمن الغذائي خاصة وضمان توازن النظام البيئي ثانيا، واعتبارها من الموارد الطبيعية البيئية الأكثر عرضة للتهديد المستمر ما استوجب تعزيز حمايتها.

(1) - المادتين 14، 22 من القانون رقم 16/08، المصدر السابق، ص.8.

(2) - المادة 8 من القانون رقم 03/04، المصدر السابق، ص.13، المواد 5/7، 5/9، من القانون رقم 02/02، المصدر السابق، ص.26.

كما تكفل المشرع تدابير حماية خاصة للأراضي الساحلية بجميع مشتملاتها حيث أقر تصنيف المواقع ذات الطابع الإيكولوجي أو الطبيعي أو الثقافي أو السياحي في وثائق تهيئة الساحل كمساحات مصنفة خاضعة لارتفاعات منع البناء عليها، كما حظر المساس بوضعية الساحل الطبيعية وألزم حمايته واستعماله وتثمينه وفقا لوجهته الطبيعية...، وأن يتم شغل الأراضي الساحلية واستعمالها بما يكفل حماية الفضاءات البرية والبحرية الفريدة أو الضرورية للحفاظ عليها، وحظر التوسع الطولي للمحيط العمراني للمجمعات السكانية الموجودة على الشريط الساحلي على مسافة تزيد عن ثلاثة (3) كلم من الشريط الساحلي...، كما حظر القيام بأعمال إقامة الحواجز والردم⁽¹⁾ إذا كانت تضر بوضعية الشاطئ الطبيعية، إلا إذا كانت مبررة بضرورة إقامة منشآت تتصل بممارسة خدمة عمومية تقتضي بالضرورة التمتع على شاطئ البحر أو بحتمية حماية المنطقة المعنية⁽²⁾.

ولحماية الأراضي الغابية من أخطار الأنشطة العمرانية لاسيما البناء نظم المشرع الجزائري عمليات البناء والأشغال في الأملاك الغابية الوطنية أو بالقرب منها، وعلقها على وجوب استصدار رخصة يسلمها (ر م ش ب) إذا تعلقت تلك العمليات بإقامة أية خيمة أو خص أو كوخ أو حظيرة أو مساحة لتخزين الخشب داخل الأملاك الغابية الوطنية، وعلى بعد أقل من 500 متر بعد استشارة إدارة الغابات، ويختص بتسليمها الوزير المكلف بالغابات إذا تعلقت تلك العمليات بإقامة أية ورشة لصنع الخشب أو مركب أو مخزن لتجارة الخشب أو المنتجات المشتقة منه داخل الأملاك الغابية الوطنية، أو على بعد 500 متر منها لإقامة أي فرن للجير أو الجبس، أو مصنع للآجر أو القرميد أو فرن لصنع

(1) - يقصد بإقامة الحواجز: "عملية احتواء مياه البحر بواسطة حواجز، ويقصد بالردم سد الثغرات بواسطة الطمي"، وذلك في مفهوم القانون رقم 02/02 المتعلق بحماية الساحل المؤرخ في 5 فبراير سنة 2002 المتعلق بحماية الساحل (ج ر ع 10 الصادر في 12 فبراير سنة 2002)، أنظر على التوالي المادة 9/3، 2/2، منه، ص. 25.

(2) - للتفصيل أنظر المواد من 2 إلى 30، المصدر نفسه، ص. 25، 28.

مواد البناء، أو أية وحدة أخرى قد يكون نشاطها مصدرا للحرائق داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن 1 كم منها، أو إقامة أي مصنع لنشر الخشب⁽¹⁾.

كما قرّر المشرّع حماية خاصة لمناطق الحافة الحرّة⁽²⁾ بموجب المادة 12 من القانون رقم 12/05 والتي تمّ من خلالها منع كل بناء جديد وكل غرس وكل تشييد سياج ثابت وكل تصرّف يضرّ وبصيانة الوديان والبحيرات والبرك والسبخات والشطوط في داخل هذه المناطق، أو المناطق الخاضعة لارتفاقات الحافة الحرّة⁽³⁾، وبنفس الآلية قرّرت حماية الأراضي الرعوية حيث تمّ حظر كل عمل من شأنه أن يؤدي إلى تدهور المراعي أو الانجراف عن طريق المياه أو الرياح وذلك بموجب المادة 28 من القانون رقم 16/08 المتضمّن التوجيه الفلاحي.

ثانيا: إجراءات البت في طلب رخصة البناء

خوّل المشرّع الجزائري اختصاص منح رخصة البناء ل(ر م ش ب)، والوالي، والوزير المكّلف بالسكن والعمران والمدينة حسب الحالة، ومنح كل منهم أجلا محدّدا لتحضير تلك الرخصة، إذ لا يتعدى 20 يوما⁽⁴⁾ يبدأ حسابها من تاريخ إيداع ملفّ الطلب، ليكون بداية لعملية التحقيق فيه ودراسته قصد

(1) - أنظر، المواد 27، 28، 31، من القانون رقم 12/84 المؤرّخ في 23 يونيو سنة 1984 المتضمّن النظام العام للغابات (ج ر ع 26 الصادر في 26 يونيو سنة 1984)، المعدّل والمتّم بموجب القانون رقم 20/91 المؤرّخ في 2 ديسمبر سنة 1991 (ج ر ع 62 الصادر في 4 ديسمبر سنة 1991)، ص.6.

(2) - منطقة الحافة الحرّة وكما عرّفها المادة 10 من القانون رقم 12/05 هي "المنطقة التي تنشأ على طول ضفاف الوديان، والبحيرات، والبرك والسبخات، والشطوط يتراوح عرضها من ثلاثة (3) إلى خمسة (5) أمتار حسب الحالة داخل الملكية العمومية الطبيعية للمياه، تخصّص للسماح بالمرور الحرّ للعمال، وعتاد الإدارة المكّلفة بالموارد المائية، أو المقولين المكّلفين بإعمال الصيانة، والتنظيف، وحماية الحواف".

(3) - ارتفاق الحافة الحرّة هو الذي ينشأ على طول ضفاف الوديان، والبحيرات، والبرك، والسبخات التي يتعدّر فيها تحديد، واستعمال منطقة الحافة الحرّة لأسباب طبوغرافية، و/أو لتدقّق المياه، ويتراوح عرضه بين ثلاثة (3) وخمسة (5) أمتار حسب الحالة داخل الأملاك المجاورة يحتسب ابتداء من حدودها، أنظر المادة 11 من القانون رقم 12/05، المصدر نفسه، ص.18.

(4) - أنظر، المادة 1/75، من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر السابق، ص.21.

إصدار القرار المتعلق بطلب هذه الرخصة، ولمزيد من التفصيل في مراحل إعداد قرار رخصة البناء ستتم الدراسة كل مرحلة على حدى كالآتي:

1 - تقديم طلب رخصة البناء:

بما أن رخصة البناء لا يتم منحها إلا ببناء على طلب مكتوب وحسب الشكل المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 19/15 من المعني يعكس رغبته في الحصول على تلك الرخصة وليس بمبادرة من الهيئة الإدارية المختصة، فإن المشرع الجزائري حماية لأمن الأفراد وممتلكاتهم من جهة، وحماية للبيئة الأرضية من جهة مقابلة، أستوجب توافر جملة من الشروط لمنح تلك الرخصة، منها ما يتعلق بصفة طالب الرخصة، ومنها ما يتعلق بالعقار المراد بناؤه، يتم بيانها كالآتي.

أ - الشروط المتعلقة بطالب رخصة البناء:

باستقراء نص المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، تبدأ إجراءات طلب رخصة البناء على غرار غالبية الرخص الإدارية بتقديم المعني طلبا يكون موقعا من طرفه؛ وحفاظا على حقوق الأفراد وممتلكاتهم حدّد المشرع الجزائري ذوي الصفة المخول لهم قانونا طلب هذه الرخصة، ويتعلق الأمر بمالك القطعة الأرضية أو البناية محل طلب الرخصة، أو موكله، أو المستأجر لديه المرخص له قانونا، أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية، وفي ذلك حفاظا على حقوق الأفراد وممتلكاتهم من جهة وتحديد المسؤولية في حالة مخالفة الأحكام المنظمة لعمليات البناء ما يشكل اعتداء على أمن البيئة الأرضية من جهة.

فمالك البناية يمكنه إثبات هذه الصفة من خلال تقديمه لسند الملكية⁽¹⁾، أو شهادة حيازة⁽²⁾، وموكله يثبت ذلك عن طريق تقديمه لعقد الوكالة المبرم بينه وبين المالك الأصلي طبقا لأحكام القانون المدني⁽³⁾، بينما الهيئة العمومية المخصصة اشتراط المشرع عليها تقديم جملة من الوثائق عند الاقتضاء، ممثلة في نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة طبقا لأحكام القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري⁽⁴⁾، توكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني⁽⁵⁾، نسخة من العقد الإداري الذي يتّص على تخصيص البناية المعنية، نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

ب - الشروط المتعلقة بالعقار المراد بناؤه:

لا يكفي تقديم طلب رخصة البناء موقعا من ذي الصفة للحصول على تلك الرخصة، بل اشتراط المشرع إرفاق الطلب بملف يضم جملة من الوثائق مؤشّر عليها فصلت فيها المادة 43 من المرسوم

(1)- حيث أنّ «الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرّمه القوانين والأنظمة» ذلك ما نصّت عليه المادة 674 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني (ج ر العدد 78 الصادرة في 30 سبتمبر سنة 1975) المعدل والمتمم ، ص.1033.

(2)- حيث أنّه يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 58/75 التي تنص على أنّ «الحائز لحق يفرض أنّه صاحب لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك»، أن يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرّر عقودها ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلائية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة"، وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتمّ فيها إعداد سجل مسح الاراضي. ذلك ما نصّت عليه المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المتضمن التوجيه العقاري (ج ر العدد 49 الصادر في 18 نوفمبر سنة 1990)، ص.1564، وتسلم هذه الشهادة وفق كليات حددها المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 يوليو سنة 1991 المحدد لكليات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 والمتضمن التوجيه العقاري (ج ر العدد 36 الصادر في 31 يوليو سنة 1991).

(3)- حيث أنّ «الوكالة أو الإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه»، ذلك ما نصّت عليه المادة 571 من الأمر رقم 58/75، المصدر نفسه، ص.1026.

(4)- المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 (ج ر العدد 49 الصادر في 18 نوفمبر سنة 1990).

(5)- المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 (ج ر العدد 78 الصادرة في 30 سبتمبر سنة 1975)

التنفيذي رقم 19/15 صُنِّفت إلى ثلاث أنواع من الملفات، منها ملف إداري وملف متعلق بالهندسة المعمارية وآخر تقني.

2- التحقيق في طلب رخصة البناء:

عند تحضير الطلب والوثائق المرفقة به يرسل ملف الطلب في ثلاث نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية إلى (ر م ش ب) لمحل وجود قطعة الأرض، أين يسجل تاريخ الإيداع بوصول ثم يسلمه في نفس اليوم للمعني طبقاً لأحكام المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 1919/15، بعدها تتم دراسة ملف الطلب من طرف الهيئات المختصة طبقاً لأحكام المواد من 46 إلى 50 من نفس المرسوم التنفيذي.

ثالثاً: آثار البت في طلب رخصة البناء

لقد حدّد المشرّع الجزائري إجراءات وميعاد تحضير رخصة البناء كما سبق بيانه وبانتهاء مرحلة التحضير تصدر الهيئة المختصة قرارها بشأن طلب رخصة إما بقبول الطلب وبالتالي منح الرخصة لطالباها وإما برفض منح الرخصة، قد ترى ضرورة تأجيل البت في الطلب، وفي جميع الأحوال يختص (ر م ش ب) بتسليم القرار المتضمن رخصة البناء إلزامياً إلى المعني في غضون 20 يوماً الموالية لإيداع الطلب، وقد تلتزم الصمت وتفضّل عدم الإفصاح عن إرادتها لا بالقبول ولا بالرفض، وللتفصيل ستتم دراسة مضمون كل حالة من الحالات على حدى فيما يلي:

1- قبول منح رخصة البناء:

إنّ إصدار القرار بالموافقة يعني أنّ الطلب جاء مستوفياً للشروط المنصوص عليها قانوناً وأنّ البيئة الأرضية في أمان، أمّا إذا قدّرت الهيئة المختصة بمنحها أنّ هناك خطراً يمكن وقوعه يجوز لها أن تمنحها بتحفظ بدلاً من رفض منحها، وذلك إذا كانت البناءات المراد إنجازها يمكن أن تمسّ بالسلامة أو

الأمن العمومي أو معرضة لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج، أو تكون لها عواقب وخيمة على البيئة، أو أن تتعارض مع الأحكام الواردة في مخططات التهيئة العمرانية، أو أن تخل بالمحافظة على المكان أو بإصلاحه، أو تضر بالآثار التاريخية من جزاء موقعها أو حجمها أو استعمالها، أو كانت أشغال البناء المزمع القيام بها مقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية كالفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل...⁽¹⁾.

وفي جميع الحالات فإن صدور القرار بالقبول يمكن المعني من مباشرة حقه في البناء، وبالمقابل يلقي على عاتقه جملة من الالتزامات تمنح بموجبها الهيئات المختصة صلاحيات جديدة تمكنها من إعمال رقابة لاحقة على أنشطة البناء محل الرخصة، حيث ألزم المشرع المستفيد من الرخصة وضع لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز أبعادها 80 سم، وذلك وفق نموذج محدد مسبقا تتضمن بيانات محددة، وتتعلق بمراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وارتفاعه ومساحة قطعة الأرض، تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن اقتضى الأمر بيان اسم صاحب المشروع، مكتب الدراسات، وكذا اسم المؤسسة المكلفة بانجاز الأشغال⁽²⁾.

وخلال فترة الأشغال وبموجب المادة 73 من القانون رقم 29/90 مكن المشرع الهيئات المختصة بمنح هذه الرخصة والأعوان المؤهلين قانونا⁽³⁾ من زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية، وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت للتأكد من السير الحسن لها وفق ما يقتضيه القانون، وكان ذلك في بداية الأمر اختياريا ليصبح إجباريا بالنسبة لـ(ر م ش ب) والأعوان المؤهلين قانونا للقيام بذلك بموجب المادة 6 من القانون رقم 05/04 المعدلة للمادة

(1) - أنظر، المواد من 2 إلى 7 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء (ج ر ع 26 الصادر في أول يونيو سنة 1991)، ص.954.

(2) - أنظر المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر السابق، ص.19.

(3) - الذين يتم بيان شروط تعيينهم وطريقة عملهم بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 يناير سنة 2006 (ج ر ع 06 الصادر في 5 فبراير سنة 2006)، ص.4، 10.

73 محلّ الدراسة⁽¹⁾، ليتمّ بذلك إخلاء مسؤولية الوالي المختصّ إقليميا، إمّا بنزع صلاحية القيام بذلك منه أو ترك الأمر اختياريا بالنسبة له ذلك ما أمكن استنتاجه من عدم ذكره صراحة في المادة 73 المعدّلة.

وبانتهاء الأشغال لا تنتهي بذلك التزامات المستفيد من الرخصة إذ ألزمه المشرّع بموجب المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدّد لكيفيات تحضير عقود التعمير بإيداع تصريحاً يعدّ في نسختين، يشهد على الانتهاء من الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني ومحضر تسليم الأشغال معدّ من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC)، بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستقبلية للجمهور، وذلك بمقرّ المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم وذلك خلال ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ انتهاء الأشغال، ويعتبر ذلك بمثابة الطلب للحصول على شهادة مطابقة الأشغال مع رخصة البناء⁽²⁾، والتي تقوم مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصّصا لوظائف اجتماعية وتربوية، أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام التشريعية، والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحيّة ذلك ما أكّده المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدّد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(1) - إذ كانت تنص المادة 73 من القانون رقم 29/90 قبل تعديلها على أنه "يمكن الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذلك الأعوان المحلّفين المفوضين في كل وقت زيارة البنىات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنيّة المتعلقة بالبناء" وبعد تعديلها حرّرت كما يلي " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنىات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنيّة الخاصّة بالبناء الاطلاع عليها في أيّ وقت"، وتمّ تأكيد ذلك بموجب نصّها التطبيقي الذي تضمنته المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرّخ في 30 يناير سنة 2006 المحدّد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة (ج ر ع 06 الصادر في 5 فبراير سنة 2006)، والتي جاء فيها " يتعيّن على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختصّ إقليميا والأعوان المؤهلين قانونا أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسيّة والبنىات الجاري انجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنيّة الخاصّة بها وذلك لمعرفة مدى مطابقتها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما".

(2) -أنظر، المادة 75 من القانون رقم 29/90، المصدر السابق، ص.1660، والمادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر السابق، ص.19.

ووفق كفاءات محدّدة مسبقا تسلّم حسب الحالة من طرف (ر م ش ب) أو الوالي المختصين ذلك ما نصّت عليه المادّة 75 من القانون رقم 29/90، لكن وبالرجوع للنصوص التطبيقية التي سنّت تطبيقا لهذه المادّة لاسيما المادّة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يتّضح بأنّ المشرّع قد منح اختصاص تسليم شهادة المطابقة ل(ر م ش ب) حصريا دون غيره من الهيئات، بحيث جاء في نص المادّة 64 المشار إليها على أنّ "تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي المختص إقليميا بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليميا، أو من طرف الوزير المكلف بالعمران" والتساؤل الذي يطرح في مثل هذه الحالات هو: أيّ النصين أولى بالتطبيق؟ والإجابة دون أيّ ترددّ هو نص المادّة 75 من القانون رقم 29/90 على اعتبار أنّها أعلى درجة من نص المادّة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، ما ينتج عنه تساؤل آخر مضمونه ما مدى دستورية المادّة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15؟.

وعلى كلّ، يتعيّن على المختصّ بتسليم شهادة المطابقة لطالبيها حماية للبيئة من مخاطر عمليات البناء التأكّد قبل تسليمها من مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطّط شغل الأراضي؛ أو في حالة عدم وجوده لتعليمات المخطّط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامّة للتهيئة والتعمير، ولهذا الغرض ينبغي أن يؤخذ في الحسبان موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها ومحلّ إنشاءها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام، وتناسقها مع المكان، إضافة إلى ضرورة مراعاة توجيهات التعمير والارتفاقات الإداريّة المطبّقة على الموقع المعني، وكذا التجهيزات العمومية والخاصّة الموجودة أو المبرمجة، زيادة على احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الحضري⁽¹⁾.

(1) - أنظر، المادّة 46، نفس المصدر السابق، ص.15.

وفي جميع الأحوال وإذا ثبت عدم مطابقة البناء لما هو موجود في الرخصة يحزرّ العون المخوّل قانونا محضر معاينة المخالفة، ويرسله إلى جهة القضائية المختصة كما ترسل نسخة منه إلى (ر م ش ب) والوالي المختصين بصفتهم هيئتا الضبط الإداري البيئي المحلي في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة، وفي هذه الحالة تقرّر الجهة القضائية التي تمّ اللجوء إليها، أحد الأمرين إمّا بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كلياً في أجل محدّد⁽¹⁾، وفي حالة امتناع المخالف تنفيذ الحكم الصادر عن المحكمة المختصة يقوم (ر م ش ب) أو والي المختصين تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقرّرة وعلى نفقة المخالف⁽²⁾، أي في هذه الحالة يقتصر تدخّل هيئتا الضبط الإداري البيئي المحلي على تنفيذ حكم المحكمة في حالة امتناع المخاطب بالحكم، ويعدّ باطلا الأمر بمطابقة البناء أو هدمه حسب الحالة تلقائياً دون اللجوء للقضاء، وإن كان الأمر لا يتعدى تنفيذ حكم محكمة فلماذا تمّ استبعاد الوزير المكلف بالتعمير على اعتباره أنّه مختصّ في حالات محدّدة بمنح رخصة البناء؟.

أمّا إذا لم يقم المستفيد من الرخصة بإيداع التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط وفي الآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من (ر م ش ب)⁽³⁾ دون غيره من الهيئات المختصة بمنح رخصة البناء لاسيما والي المختص إقليميا، وبالتالي فالتساؤل المطروح في هذا المقام لماذا تمّ استبعاد والي من وجوب إجراء مطابقة الأشغال للرخصة المسلّمة من طرفه؟ ونفس السؤال يطرح بالنسبة للوزير المكلف بالتهيئة والتعمير.

(1) - المادّة 75 مكرّر 5 من القانون رقم 29/90 المستحدثة بموجب المادّة 13 من القانون رقم 05/04، المصدر السابق، ص.6.

(2) - أنظر، المادّة 75 مكرّر 3/5، نفس المصدر السابق، ص.6.

(3) - أنظر، المادّة 3/66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر السابق، ص.20.

من خلال الأحكام أعلاه تظهر الحكمة من بيان الأجل المتوقع لانتهاء الأشغال في القرار المتضمن رخصة البناء الذي تتمكّن بمقتضاه هيئتنا الضبط الإداري البيئي المحلي من بسط رقابتها اللاحقة على عمليات البناء وإن كان الأمر يتعلّق بصلاحية (ر م ش ب) لا غير.

وبالرغم من كل تلك الإجراءات المتعلقة بمطابقة البناء وإتمام إنجازها سجّل على أرض الواقع عدم احترامها وعدم الاكتراث بها، ما جعل المشرّع يتدخّل بوضع أحكاما خاصة حدّدت بموجبها قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها تضمنتها مواد القانون رقم 15/08 ونصوصه التطبيقية⁽¹⁾ التي حدّدت سريان مفعولها بأجل خمس (5) سنوات ابتداء من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية⁽²⁾، أي ابتداء من 3 أوت سنة 2008 لغاية أوت 2013 باستثناء بعض المواد منه التي تبقى سارية المفعول لحين إلغائها بقانون آخر، لكن ذلك لم يحدث ومدّد سريان هذا القانون لغاية أوت 2016 ثمّ تمّ تمديد العمل به مرّة أخرى لأجل غير مسمى حسب تصريح أدلى به وزير السكن السابق السيّد (عبد المجيد تبون)، ليتمّ تحديده من طرف عبد الوحيد طمار بصفته وزيرا السكن والعمران الحالي لغاية أوت 2019.

وعملية تمديد العمل بذلك القانون لدليل قاطع على عدم امتثال المعنيين لما تضمّنه من أحكام من جهة وتماطل الهيئات المعنية بدراسة تلك الملفّات المتعلقة بتسوية وضعية البناءات محلّ المطابقة من

(1) – لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009 المحدّد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات (ج ر ع 27 الصادر في 6 مايو سنة 2009)، ص ص.36،28، والمرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009 المحدّد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما (ج ر ع 27 الصادر في 6 مايو سنة 2009)، ص ص.36،39، والمرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009 المحدّد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها (ج ر ع 27 الصادر في 6 مايو سنة 2009)، ص ص.39،41.

(2) – أنظر، المادّة 94 من القانون رقم 15/08، المصدر السابق، ص.29.

جهة⁽¹⁾، وكل ذلك انعكس على وضعية البنايات التي أنجزت مخالفة لأحكام رخصة البناء إن وجدت أو لم تتم بعد وما في ذلك من خطورة على البيئة.

والآثار المترتبة على منح رخصة البناء لطالبا لا تتوقف عند طرفي العلاقة بل تتعداه للغير، الذين يمكنهم الاطلاع على مضمون الرخصة التي تلصق بمقر المجلس الشعبي البلدي وتكون تحت تصرفهم لمدة سنة (1) وشهر (1)؛ وفي ذلك تجسيديا لأحد المبادئ التي يتأسس عليها قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ويتعلق الأمر بمبدأ الإعلام والمشاركة⁽³⁾، لكن الإشكال لا يدور حول مضمون ذلك الحق وإنما يدور حول الغاية من إقراره، هل من أجل الاطلاع فقط وبالتالي ما الفائدة العملية من ذلك؟، أو هو اعتراف ضمني بحق الغير في الطعن في القرار المتضمن منح رخصة البناء للمعني؟، وإن كان كذلك فما المانع من النص على ذلك صراحة مثلما كان عليه الحال بالنسبة لرخصة الهدم كما سيتم بيانه لاحقا؟؛ ذلك فيما يخص الاطلاع، أما فيما يخص المدة المشار إليها فما هي الحكمة من تحديدها بـ 13 شهرا بالتحديد؟ ألا يمثل ذلك اعتداء على حق المعني بالرخصة؟ إذ يمكن أن تكون ذريعة للنيل منه عن طريق الطعن في قرار استفادته من الرخصة قبل نهاية المدة ببيوم واحد مثلا إذا كان الغرض من الاطلاع اعتراف ضمني بحق الطعن، وما يمثل ذلك من خطورة على ما تمّ انجازه من أشغال، لأنّ مدة سنة كافية للتقدم في الأشغال أو إنهاؤها.

وتجدر الإشارة أنّ رخصة البناء لن تبقى صالحة مدى الحياة بل هي محدّدة المدة، وبفوات الآجال المحدّدة قانونا يمكن إلغائها، حدّدت حالات إلغائها على سبيل الحصر بموجب المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 وهي:

- إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدّد في القرار المتضمّن رخصة البناء.

(1) - لمزيد من التفصيل حول هذا الموضوع أنظر، الحصّة التلفزيونية حوار الساعة التي استضافت وزير السكن والعمران السيد عبد المجيد تبون بتاريخ 2016/11/06 القناة الجزائرية الثالثة على الساعة التاسعة مساء.

(2) - أنظر، المادتين 5/55، 56 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر السابق، ص.19.

(3) - أنظر، المادة 9/3 من القانون رقم 10/03، المصدر السابق، ص.9.

- في حالة تسليم رخصة البناء قصد تشييد بناية أو مجموعة البنايات في مرحلة أو عدّة مراحل، وتعد ملغاة في حالة عدم إتمام المرحلة في الأجل المحدّد في القرار المتضمّن رخصة البناء.

2- قرار رفض منح رخصة البناء:

قد تتوّج مرحلة التحقيق في طلب رخصة البناء برفض منح الرخصة لطالبتها وجوبا إذا تعلّق الأمر ببناء عمارة أو مجموعة من العمارات ثبت عدم وصول الطرق العمومية أو الخاصّة إليها حسب الشروط التي تستجيب لوظيفتها، لاسيما في مجال السير في المرور والنفوذ إليها وفي وسائل الاقتراب التي تمكّن من مكافحة فعّالة ضد الحريق، أو كانت منافذها تكوّن خطرا على أمن مستعملي الطرق العمومية أو أمن مستعملي هذه المناطق، بحيث يجب تقدير ذلك الأمن اعتبارا على الخصوص لموقع المنافذ وشكلها، واعتبارا كذلك لطبيعة حركة المرور وكثافتها⁽¹⁾، أو كان مشروع البناء المزمع القيام به مخالفا لأحكام مخطّط شغل الأراضي المصادق عليه أو مخطّط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقا لوثيقة تحلّ محلّ ذلك، كما يرفض منح رخصة البناء لطالبتها وجوبا إذا كان البناء سيُشيد على أراضي مجزأة وكان مخالفا لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمّنها ملفّ الأراضي المجزأة⁽²⁾.

أمّا فيما يخصّ الحالات التي منحت فيها هيئات المختصة سلطة تقديرية لرفض منح رخصة البناء لطالبتها تضمّنتها المادّة 2/52 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، وذلك عندما يكون مشروع البناء يقع في بلدية لا تمتلك مخطّط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطّط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه، والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقا لوثيقة تحلّ محلّ ذلك، وكان غير مطابق لتوجيهات مخطّط التهيئة والتعمير و/أو للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المحدّدة في القواعد

(1) - أنظر، المواد من 2 إلى 8 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91، المصدر السابق، ص. 954، 955.

(2) - أنظر، المادّة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر السابق، ص. 16.

العامة للتهيئة والتعمير، بالإضافة للحالات التي يمكن أن تمنح فيها رخصة البناء بتحفظ المشار إليها أعلاه، أي يمكن أن تقرّر الهيئة المختصة رفض منح الرخصة لطالبا بدلا من منحها بتحفظ.

3- قرار تأجيل البت في طلب الرخصة:

في حالات محدّدة قد تصدر الهيئة الإدارية المختصة قرارا إداريا مضمونه تأجيل البت في طلب رخصة البناء المقدم إليها بدلا من الموافقة عليه أو رفضه، وذلك في حالة ما إذا كانت القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية والمنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، على ألا يتجاوز إصدار قرار التأجيل الآجال المحدّدة للبت في طلب الرخصة⁽¹⁾.

4- سكوت الهيئات المختصة عن الرد على طلب رخصة البناء:

قد يحدث أن يقدم المعني طلبا بغية الحصول على رخصة البناء ويرفقه بالملفات المطلوبة لكنّه وبالرغم من فوات آجال تلقيه الرد، لا يتلقى أيّ ردا لا بالموافقة ولا بالرفض ولا بالتأجيل، ولم يفسّر المشرّع الجزائري حالة السكوت هذه مثلما كان عليه الحال في ظلّ القانون رقم 02/82 المتعلّق برخصة البناء ورخصة التجزئة الملغى، إذ اعتبر سكوت الهيئة الإدارية المختصة قرارا ضمنيا بقبول منح الرخصة لطالبا بنص صريح تضمنته المادة 14 منه، في حين اعتبره المشرّع الفرنسي قرارا ضمنيا بالرفض بموجب المادة 21 من القانون رقم 321-2000 المتعلّق بحقوق المواطنين في علاقاتهم مع الإدارة⁽²⁾.

في حالة اقتناع المعني بالرد المبلّغ إليه أو عدم الرد عليه يبلغ أجاز له المشرّع أن يودع طعنا مقابل وصل باستلام لدى الولاية؛ وفي هذه الحالة يحدّد أجل التسليم أو الرفض 15 يوما، وفي حالة

(1) - أنظر، المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر السابق، ص.16،17.

(2) - الزين عزري، (إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري). مجلة المفكر، ع 3، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، ص.21، نقلا عن

انقضاء هذا الأجل ولم يتلقى يبلغ المعني أي رد من الولاية، أجاز له المشرع إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران، التي تأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل 15 يوما.

كما أجاز المشرع للمعني رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة وهي المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً⁽¹⁾، وبالتالي فالنظم إجراء اختياري؛ وإن كان كذلك فهو يبدو أكثر فعالية من الطعن القضائي مباشرة لاسيما بعد تمكين المعني من إجراء طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران، التي يمكنها حسم الأمر بسهولة وإمكانية توجيه أوامر للولاية باعتبارها جهة إدارية، عكس ما كان عليه الحال قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 19/15 أين كان الإشكال يدور حول مدى إمكانية القاضي الإداري توجيه أوامر للإدارة، وبالتالي بصدور المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ونصه التطبيقي المتعلق بمجال المنازعات التي يمكن إن تثار في هذا المجال القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 يوليو سنة 2015⁽²⁾ حيث مكن المعني الحصول على حقه بعد جهد.

وجدير بالذكر أنه قد يحدث أن يقوم أي شخص طبيعياً كان أم معنوياً بعمليات البناء رغم رفض منح رخصة البناء له إن طلبها أو دون طلبها من أصله، وبما أن ذلك الأمر قد حدث بالفعل فإن المشرع الجزائري قد تصدى لتلك المخالفة بنص صريح تضمنته المادة 76 من القانون رقم 29/90 المستحدثة بموجب المادة 7 من القانون رقم 05/04 التي جاء فيها: "يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة، أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء"، والمادة 6 من القانون رقم 15/08 التي جاء فيها "يمنع القيام بتشييد أي بناية مهما كانت طبيعتها دون الحصول على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحددة قانوناً"، وكل بناء ينجز مخالفاً

(1) - وذلك استناداً على المادتين 800، 801 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية (ج ر العدد 21 الصادر في 23 أبريل سنة 2008)، ص. 75، 76.

(2) - الصادر بموجب (ج ر العدد 51 الصادر في 27 سبتمبر سنة 2015).

لأحكام هذه المادة يكون مصيره الهدم بموجب قرار يصدره (ر م ش ب) في أجل ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة، وعند انقضاء هذا الأجل وفي حالة قصور (ر م ش ب)، وتقاعسه عن القيام بذلك يتدخل الوالي المختص إقليميا للقيام بذلك في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما، وتتفدّ أشغال الهدم على حساب المخالف من قبل مصالح البلدية إن وجدت، وفي حالة عدم وجودها تتفدّ الأشغال بواسطة الوسائل المسخّرة من قبل الوالي، وحتى وإن طعن المخالف في قرار الهدم أمام القضاء يبقى نافذا لغاية الحكم بوقف تنفيذه⁽¹⁾.

وجدير بالذكر أنه وإن كان الأصل هدم البناءات المشيدة دون حصول أصحابها على رخصة للبناء، فخروجا عن تلك القاعدة واستثناء عليها أجاز المشرع الجزائري بموجب المادة 21 من القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها الإبقاء على تلك البناءات المتممة شريطة حصول أصحابها على رخصة للبناء على سبيل التسوية، تمنح حسب الكيفيات المحددة بموجب المادة 35 منه.

وخلافا لما سبق فإنّ البناءات التي تحتمي بسرّية الدفاع الوطني لا تخضع للأحكام أعلاه، حيث يمكن مباشرة أعمال البناء فيها دون التقيّد بوجوب استصدار رخصة للقيام بذلك، لكن التحرّر من ذلك القيد لا يمنح صاحب المشروع الحق في مخالفة الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء، ذلك ما تمّ استخلاصه من مضمون المادة 53 من القانون رقم 29/90 المتعلّق بالتهيئة والتعمير، وبالتالي عدا البناءات التي تحتمي بسرّية الدفاع الوطني فالحصول على رخصة تجيز مباشرة أعمال البناء المحددة إجباري، وحسنا فعل المشرع بتوسيعه للنطاق المكاني لرخصة البناء.

ومما سبق وبالرغم من الترسانة القانونية المنظمة لعمليّات البناء، وبالرغم من كل الاحتياطات والتدخلات لهيئتي الضبط الإداري البيئي المحلي تمّ تسجيل عدّة اعتداءات على البيئة الأرضية ساهمت في تهديد أمنها وأمن الإنسان المتواجد بها، منها ما يعود إلى تجريدتها من الحماية القانونية كتغيير وجهتها كما حدث للأراضي ذات الطابع الفلاحي حيث توالى قرارات إلغاء تصنيفها كأراضي فلاحية ليتمّ

(1) - أنظر، المادة 76 مكرّر 4 من القانون رقم 29/90 المستحدثة بموجب 12 من القانون رقم 05/04، المصدر السابق، ص.6.

إحاقها بالأراضي ذات الوجهة العقارية مهما كان استعمالها⁽¹⁾، ما جعل وزير الفلاحة والتنمية الفلاحية السابق السيد عبد الوهاب نوري يفصح عن عدم رضاه بموجب منشورا وزاريا موقعا من سيادته وجّهه لولاية الجمهورية لما حملته تلك القرارات من خطورة على تلك الأراضي التي أصبحت تتقلص عاما بعد عام ما ينتج عنه ضررا ايكولوجيا بالغا وتهديدا للأمن الغذائي مبيّنا فيه الأسباب التي أدت إلى هذه الظاهرة⁽²⁾، ومنها ما يعود إلى مخالفة المستفيدين من قرارات الاستفادة إذ في كثير من الأحيان يفلتون من المراقبة وفي أحيان أخرى تلغى قرارات استفادتهم، أو عن طريق مخالفة أحكام البناء لاسيما في المناطق الخاصة.

إذ جاء في تقرير وزارة تهيئة الإقليم والبيئة لسنتي 2000 و 2005 حول حالة ومستقبل البيئة في الجزائر أنّ المجال الحضري في الجزائر يعاني من ضروب مختلفة من الاختلال الخطير في قواعد العمران والجانب الجمالي والهندسة المعمارية في المدن، حتى المناطق الحضرية الجديدة نمت في الواقع نموا عشوائيا فهي في الواقع لا تحترم معايير البناء والتعمير وحماية البيئة، ولا تستجيب لأية ثقافة عمرانية، ولا تتصف بأية صفة معمارية، ولا تتماشى مع الثقافة الجزائرية في المجال العمراني، فقد

(1) - مثال إلغاء تصنيف قطعة أرض تابعة لغابة الأملاك الوطنية بسيدي فرج الواقعة في ولاية الجزائر من النظام الغابي الوطني ليتم إدماجها في الملكية الخاصة للدولة وتكون موضوع تخصيص لإنجاز تجهيزات فندقية وسياحية بمختلف المنشآت الأساسية المرفقة لها، أنظر المادة 02 المرسوم التنفيذي رقم 231/07 المؤرخ في 30 يوليو سنة 2007 (ج ر ع 49 الصادر في 5 غشت سنة 2007، ص.07)، ص.07. المرسوم التنفيذي رقم 365/06 المؤرخ في 19 أكتوبر سنة 2006، يتضمن إلغاء تصنيف قطعة أرض من النظام الغابي الوطني تابعة لغابة الأملاك الوطنية وواقعة في منطقة التوسع السياحي العقيد حواس بولاية تيبازة (ج ر ع 66 الصادر في 22 أكتوبر سنة 2006) تم إلغاء تصنيف هذه القطعة ليتم إدماجها في الملكية الخاصة للدولة وتكون موضوع تخصيص لإنجاز تجهيزات فندقية وسياحية بمختلف المنشآت الأساسية المرفقة لها (المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 365/06، المرجع السابق، ص.09، المرسوم التنفيذي رقم 22/10 المؤرخ في 12 يناير سنة 2010 المتضمن إلغاء تصنيف قطعة أرض فلاحية وتخصيصها لإنجاز مصنع تحلية ماء البحر بوادي السبت، بلدية قوراية ولاية تيبازة (ج ر ع 4 الصادر في 17 يناير سنة 2010)، ص.11، 12.

(2) - للتفصيل، أنظر المنشور رقم 558 المؤرخ في 03 سبتمبر 2014 الموقع من طرف السيد عبد الوهاب نوري وزير الفلاحة منشور على الموقع الإلكتروني لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري <http://www.minagri.dz> تاريخ الزيارة 2016/08/11.

صمّمت لتكون عبارة عن مرآد خالية من أية وظائف حضرية⁽¹⁾، وبعضها لم يكتمل جعل من الجزائر برمّتها ورشة مفتوحة كون الورشات العمومية والخاصّة تستغرق وقتا لامتناهيا لإتمام أشغالها.

وحسب تقرير الدورة 22 للمجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي وإثر معاينة صريحة للوضعية الحالية للتعمير سجّل بلوغ بعض المدن درجة التشبّع ولا تزال تواصل توسّعها بطريقة غريبة وبدون تهيئة ومشوّهة للبيئة، فلم ينجو من البناء لا الأراضي الفلاحية ولا سطوح العمارات، فقد أخذ التعمير حرّية أكبر إزاء التنظيم والتشريع إلى نهاية البناء بالقرب من مجاري الأودية وفي المناطق المشهورة بعرضتها لمخاطر زلزالية وحتى فوق أنابيب المحروقات، وحسب تقرير للحماية المدنية أفاد بأنّ 120000 بناية موزّعة على 37 ولاية شُيّدت في مناطق عرضة للفيضانات و25000 بناية موزّعة على 27 ولاية أُقيمت فوق أنابيب المحروقات⁽²⁾ ما جعلها تتشكّل خطرا محققا بمجرد حدوث كارثة طبيعية.

وذلك ما أكدته بعض الإحصائيات المنشورة من طرف وزارة البيئة والجماعات المحلية وكذا مصالح الحماية المدنية الجزائرية ومديرية الأمن الجزائري لاسيما شرطة العمران، يذكر منها على سبيل المثال، الزلزال الذي ضرب ولاية معسكر بتاريخ 1994/08/18 بقوة 5,4 خلف حوالي 171 قتيل و290 جريح و1000 مبنى محطّم، وآخر بقوة 5,8 ضرب ولاية عين تيموشنت في 1999/12/22 حالة وفاة و25000 منكوب أي بدون مأوى و600 بناية مهدّمة، وأخطرها الزلزال الذي تعرّضت له ولاية بومرداس في 2003/05/21 الذي خلف 2278 حالة وفاة و180000 بدون مأوى و19800 مبنى متضرّر و16715 مهدّم وخسائر مادّية قدرت بـ 222 مليار دج و11000 جريح وإلحاق إضرارا بـ 100 عمارة و343 سكن فردي وهو ما يمثّل 128000 سكن من بينها 13300 دمرت عن آخرها.

فإذا كانت الزلازل تكشف عن هشاشة البناء في الجزائر فالفيضانات لا تقلّ أهمّية عنها في الكشف عن عدم احترام القواعد المتعلقة بالسلامة، حيث خلف فيضان تعرّضت له ولاية برج بوعريّج

(1) - وزارة تهيئة الإقليم والبيئة، تقرير حول حالة ومستقبل البيئة في الجزائر، الجزائر، 2000، ص.126.

(2) - وزارة تهيئة الإقليم والبيئة، تقرير حول حالة ومستقبل البيئة في الجزائر، الجزائر، 2005، ص.210.

بتاريخ 23/09/1994 حوالي 16 متوفى وأضرار مادية قدرت بـ 10.000.000 دج، وآخر تعرّضت له ولاية باب الوادي بتاريخ 10/12/2001 خلف أكثر من 900 بين مفقود ومتوفى، وآخر تعرّضت له ولاية أدرار في 14/04/2004 خلف أكثر من 5000 أسرة منكوبة و7000 مبنى بين المهتمّ كلياً وجزئياً، وبعد 5 سنوات أي في 20/01/2009 تعرّضت لفيضان آخر خلف متوفى واحد وتضرّر أكثر من 5500 مبنى، وفيضان آخر تعرّضت له ولاية غرداية في 01/09/2008 خلف 43 حالة وفاة وتضرّر أكثر من 3000 مبنى، وفي نفس السنة تعرّضت ولاية بشار لفيضان في 08/10/2008 خلف 13 شخص متوفى و4300 مبنى بين المهتمّ والمتضرّر⁽¹⁾، كما سجّلت المديرية العامة للأمن الوطني ما يزيد عن 209944 مخالفة ضد العمران خلال الفترة الممتدة بين سنوات 2003 إلى 2010⁽²⁾،

والأرقام أعلاه لا تحتاج لأيّ تحليل فهي تعكس عدم جدوى الإجراءات المتبعة لتنظيم عمليات البناء لا لعدم فاعلية النصوص القانونية وإنما تعكس سوء تطبيقها.

ذلك فيما يخص النتائج السلبية المترتبة على مخالفة أحكام البناء من طرف المعنيين، لكنه قد تحدث مخالفتها من طرف الهيئات المكلفة بحمايتها، ذلك ما حدث للمسجد الكبير والزاوية المحصنة 23 الجاري ترميمها، حين قام كل من والي ولاية الجزائر، و(ر م ش ب) لبلدية الجزائر بنصب ورشة كبيرة لإنجاز موقف للسيارات ومعهد للموسيقى على موقع إيكوسيوم القريب جدا من هذين المعلمين الأثريين المصنّفين تصنيفا مؤكّدا منذ سنة 1887 و1909 بموجب الأمر رقم 281/67، حيث أنّ الأشغال التي شرعا فيها تمثّل مساسا خطيرا على التراث الحضاري الوطني وخرقا فادحا لمقتضيات القانون، ولذلك ومن أجل رد الاعتداء الواقع على المعلمين قامت الوكالة الوطنية لعلم الآثار وحماية المعالم والمواقع التاريخية برفع دعوى قضائية لإلزام والي و(ر م ش ب)، بالاستغناء عن ذلك المشروع وكان لها ذلك

(1) - ج د ش وزارة الداخلية والجماعات المحلية "أعمال الوزارة وأهدافها"، الموقع الإلكتروني www.interieur.gov.dz ، تاريخ الزيارة 2016/02/12.

(2) - للتفصيل، أنظر المديرية العامة للأمن الوطني على الموقع الإلكتروني http://www.dgsn.dz/ar/police_urbain.php تاريخ الزيارة 2015/09/10.

بموجب القرار رقم 101267 الصادر عن الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى للمحكمة العليا سابقا مجلس الدولة حاليا⁽¹⁾.

وقد تكون محلّ اعتداء قانوني بسبب عدم تصنيفها، إذ يوجد من المعالم التي لم تحض بالحماية بعد، وإلا تفرّرت حمايتها إلا مؤخرا ما يعني أنها كانت عرضة للاعتداء قبل هذا التاريخ.

خاتمة:

مما سبق بيانه ومن خلال دراسة التأطير القانوني لعمليات البناء في جميع مراحلها، وبالرغم من حرص المشرّع على تفعيل آليات الرقابة على هذه العمليات لضمان ممارسة سليمة لحق البناء وحماية تخصيصات الأراضي تحقيقا للغرض الذي خصّصت من اجله، اتّضحت الفاعلية النسبية لهذه الرخصة، لأسباب عدّة يمكن تلخيصها في:

- مخالفة أحكام قوانين العمران مما تسبّب في أضرار جسيمة بالأرواح والممتلكات، بسبب عدم الوعي بمخاطر تلك المخالفات من طرف الأشخاص المعنيين من ناحية، ولامبالاتهم بالزامية تطبيق القوانين من ناحية.

- التدخل المستمر لإلغاء تصنيفات الأراضي لاسيما الفلاحية لحساب المشاريع العمرانية.

- ضعف عمليات الرقابة، إمّا لعدم كفاءة الهيئات المختصة بها، أو لتقاعسهم عن أداء مهامهم.

وتفعيل الرقابة على عملية البناء يتطلّب مشاركة ووعي الجميع لتحقيق حماية كلية فعلية للبيئة الجزائرية بما فيها الأرضية.

(1) - للتفصيل أنظر، القرار القضائي رقم 101267 المؤرخ في 1992/12/20 منشور في المجلة القضائية، ع3، 1994، ص.191، جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، ج1، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، ط1، 2013، ص.617، 620.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

- 1- الاتفاقية 167 بشأن السلامة والصحة في البناء المعتمدة بجنيف في 20 يونيو سنة 1988 التي صادقت عليها الجزائر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 60/06 المؤرخ في 11 فبراير سنة 2006 (ج ر ع 7 الصادر في 12 فبراير سنة 2006).
- 2- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني (ج ر العدد 78 الصادرة في 30 سبتمبر سنة 1975) المعدل والمتمم.
- 3- القانون رقم 02/82 المؤرخ في 6 فبراير سنة 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء (ج ر ع 6 الصادر في 9 فبراير سنة 1982).
- 4- القانون رقم 12/84 المؤرخ في 23 يونيو سنة 1984 المتضمن النظام العام للغابات (ج ر ع 26 الصادر في 26 يونيو سنة 1984)، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 20/91 المؤرخ في 2 ديسمبر سنة 1991 (ج ر ع 62 الصادر في 4 ديسمبر سنة 1991).
- 5- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المتضمن التوجيه العقاري (ج ر العدد 49 الصادر في 18 نوفمبر سنة 1990).
- 6- القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير (ج ر العدد 52 الصادر في 2 ديسمبر سنة 1990).
- 7- القانون رقم 02/02 المتعلق بحماية الساحل المؤرخ في 5 فبراير سنة 2002 المتعلق بحماية الساحل (ج ر ع 10 الصادر في 12 فبراير سنة 2002).
- 8- قانون رقم 10/03 مؤرخ في 19 يوليو سنة 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، (ج ر ع 43 الصادر في 19 يوليو سنة 2003).

- 9- القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 غشت سنة 2004 المعدل والمتّم للقانون رقم 29/90 (ج ر ع 51 الصادر في 15 غشت سنة 2004).
- 10- القانون رقم 12/05 مؤرخ في 4 غشت سنة 2005 يتعلّق بالمياه (ج ر ع 60 الصادر في 4 سبتمبر سنة 2005).
- 11- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، المتضمّن قانون الإجراءات المدنية والإدارية (ج ر العدد 21 الصادر في 23 أبريل سنة 2008).
- 12- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 المحدّد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها (ج ر ع 44 الصادر في 3 غشت سنة 2008).
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991 المحدّد للقواعد العامّة للتهيئة والتعمير والبناء (ج ر ع 26 الصادر في أول يونيو سنة 1991).
- 14- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991 المحدّد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك (ج ر العدد 26 الصادر في أول يونيو سنة 1991)، المعدل والمتّم.
- 15- المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 يوليو سنة 1991 المحدّد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثة (ج ر العدد 36 الصادر في 31 يوليو سنة 1991).
- 16- المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 يناير سنة 2006 المحدّد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة (ج ر ع 06 الصادر في 5 فبراير سنة 2006).
- 17- المرسوم التنفيذي رقم 365/06 المؤرخ في 19 أكتوبر سنة 2006، يتضمن إلغاء تصنيف قطعة أرض من النظام الغابي الوطني تابعة لغابة الأملاك الوطنية وواقعة في منطقة التوسّع السياحي العقيد حواس بولاية تيبازة (ج ر ع 66 الصادر في 22 أكتوبر سنة 2006).

- 18- المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات (ج ر ع 27 الصادر في 6 مايو سنة 2009).
- 19- المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما (ج ر ع 27 الصادر في 6 مايو سنة 2009).
- 20- المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها (ج ر ع 27 الصادر في 6 مايو سنة 2009).
- 21- المرسوم التنفيذي رقم 22/10 المؤرخ في 12 يناير سنة 2010 المتضمن إلغاء تصنيف قطعة ارض فلاحية وتخصيصها لإنجاز مصنع تحلية ماء البحر بوادي السبت، بلدية قوراية ولاية تيبازة (ج ر ع 4 الصادر في 17 يناير سنة 2010).
- 22- المرسوم تنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها (ج ر العدد 7 الصادر في 12 فبراير سنة 2015).
- 23- المنشور رقم 558 المؤرخ في 03 سبتمبر 2014 الموقع من طرف السيد عبد الوهاب نوري وزير الفلاحة منشور على الموقع الالكتروني لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري <http://www.minagri.dz> تاريخ الزيارة 2016/08/11.
- 24- وزارة تهيئة الإقليم والبيئة، تقرير حول حالة ومستقبل البيئة في الجزائر، الجزائر، 2000.
- 25- وزارة تهيئة الإقليم والبيئة، تقرير حول حالة ومستقبل البيئة في الجزائر، الجزائر، 2005.
- 26- المديرية العامة للأمن الوطني على الموقع الالكتروني http://www.dgsn.dz/ar/police_urbain.php تاريخ الزيارة 2015/09/10.

27- ج ج د ش وزارة الداخلية والجماعات المحلية "أعمال الوزارة وأهدافها"، الموقع الإلكتروني www.interieur.gov.dz، تاريخ الزيارة 2016/02/12.

ثانيا: قائمة المراجع

أ- الكتب

- 1- جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، ج1، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، ط1، 2013.
- 2- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها. دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.
- 3- Patric Gérard, *Pratique du Droit de l'urbanisme.. "urbanisme règlementaire individuel opérationnel "*3^{ème} éd, paris.

ب- الرسائل الجامعية

- 1- عبد الرحمن عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.
- 2- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري. أطروحة مقدّمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصصّ قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2014، 2015.
- 3- حنان بلمرابط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران. مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة وإقليمية القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2012، 2013.

ج-المقالات

- 1- الزين عزري، (إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري). مجلة المفكر، ع 3، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة.
- 2- الزين عزري، (النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري). مجلة العلوم الإنسانية، ع 8، جوان، 2005، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة.
- 3- الزين عزري، (النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري)، مجلة الفكر البرلماني، مجلس الأمة، ع 9، جويلية 2005.
- 4- الزين عزري، (دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير). مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 6، 2010، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة.
- 5- عمار بوضياف، (منازعات التعمير في القانون الجزائري "رخصة البناء والهدم"). مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، يناير، 2013.